

인천 팽이부리마을의 주거환경개선 방안에 관한 연구

A Study on the Residential Environment Improvement Plan of Incheon Hoe Beak Village

조희라 ■ Cho, Hee-Ra

정회원, 인천재능대학교 실내건축과 교수

손장원 ■ Sohn, Jang-Won

정회원, 인천재능대학교 실내건축과 교수

Abstracts

Hoe beak village (Donggu manseokdong, Akasaki Village) is the oldest slums in Incheon.

Recently, 'Mixed residential environment improvement project' is being promoted as Aboriginal entire resettlement goals in place of 'new building reconstruction and redevelopment projects' knock down everything this hoe beak village existed already.

Resident representatives meeting configuration goes, but still do business magazine in the right direction. Therefore, in this study, the proposed architectural solutions to meet the demand of residents on the research problems, performed in a manner that the local improved hoe Buri village residential environment improvement projects and analyze the current situation and characteristics.

In this study, the following improvements are presented. Prepare guidelines and maintain design guidelines for maintaining the identity of the village, Improve continuous landscape of the village, Construction of mixed-use sanitation facilities, Using a mini-lot and Vacant for Ssamzie Park Development, Units of housing types for Shared housing and co-operation are proposed.

Keywords

Residential Environment Improvement, Design Guideline, co-operation housing types, Shared housing

키워드

주거환경개선사업, 디자인 가이드라인, 공동작업형 단위주거, 공유 주거

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

인천의 대표적 쪽방촌인 갯이부리마을(동구 만석동·일명 아카사키촌)은 인천에서 가장 오래된 빈민촌이다. 최근 이 갯이부리 마을이 기존에 있는 모든 것을 허물고 새로 짓는 재건축·재개발 사업이 아닌 원주민 100% 재정착을 목표로 한 ‘혼합형 주거환경개선사업’으로 추진되고 있다.

빈집이나 노후주택이 밀집된 구역에 보금자리 주택을 건설하는 것이 사업의 첫 출발이다. 국비와 시비 지원을 포함해 110억9000만원이 투입되는 보금자리 주택 건설공사는 98세대 규모의 공동주택이 2013년 9월에 들어설 예정이다. 이어 주민 주도로 노후주택을 보수하거나 개선하는 현지개량작업이 2018년까지 단계적으로 진행될 예정이다. 또한, 잔여 부지에는 공원 등 녹지 공간을 확충할 예정이고 쪽방 촌에 사는 주민들의 자활 능력을 키우기 위해 공동작업장도 함께 만들 계획이다.

이번 개발계획에서 눈에 띄는 것은 쪽방촌 주민들이 개발의 전 과정에 참여하게 된다는 것이며, 시는 쪽방촌 주거지 재생사업을 위한 민·관 협의체를 최근 구성했다. 이 협의체에는 만석동 주민들과 관련 공무원·건축사·교수 등이 참여해 개발에 따른 모든 정보를 공유하고 의견을 제시하게 된다.

주민대표회의가 구성되긴 했지만, 아직 사업 방향을 제대로 잡지 못하고 있는 실정이다. 그러므로 본 연구에서는 현지개량방식으로 시행되는 갯이부리마을 주거환경개선사업의 추진 현황과 특성을 고찰하고, 마을의 정체성과 거주자의 수요에 적합한 구체적인 개선 방안을 제안하고자 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 먼저 인천시 만석동 갯이부리마을의 현황 분석, 주거환경개선사업계획의 특성, 거주자의 정주의식에 대해 고찰한다.

15%는 전면철거방식을 통해 임대주택을 짓고 85%는 현재 마을 상태를 살린 현지개량방식으로 재개발하고자 하는 갯이부리마을 개발 계획을 토대로 마을 만들기 뿐만 아니라 재개발을 포함한 주거환경개선 방안을 제안하는 것이 본 연구의 범위이다.

연구 방법은 마을 구성원들의 수요에 대한 면밀한

분석을 토대로 타 지역의 기존 사례를 분석하고, 주거환경개선 방안의 기본 계획 기준을 고찰하여 구체적이고 체계적인 개선 방안을 제시하고자 한다.

2. 갯이부리마을 현황 분석

2.1 갯이부리마을의 특성 및 문제점

1900년대 초반 해도 조선인 20~30가구만 사는 한적한 마을이었지만 만석동 앞 갯벌을 메워 1932년 동양방직(현 동일방직), 1937년 조선기계제작소(현 두산인프라코어)가 들어서면서 노동자들의 거주지로 변모했다.

6·25 전쟁 시기에는 황해도 피난민의 정착촌이 되었고 이후 1970년대 산업화 시대에는 타 지역에서 일자리를 찾아온 이농민들의 보금자리가 되었다.

현재 갯이부리마을에는 197가구 385명이 살고 있다. 대부분의 주택은 2층 구조로 형성되어 있으며, 그 때문에 건물 연소의 위험성이 높다고 할 수 있다.

마을 20,246m² 중 절반이 국·공유지이고 338채의 건물 중 무허가 건물은 229채(68%)나 된다.

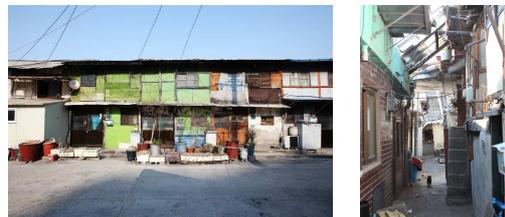


그림 1. 인천 만석동 갯이부리마을 전경

또한, 6m이상 도로의 총 연장 길이가 641m이며, 4m 도로는 86m를 점하고 있다. 그렇기 때문에 지구내는 거의 전역이 소화활동이나 피난이 아주 곤란한 지구이다. 한편, 지구내에는 공원이나 녹지는 적으며, 지역의 활성화와 풍요로운 환경 및 방재에 기여하는 녹지가 부족한 상황이다.

마을 대부분의 주택은 2~3평 단칸방이 전부인 쪽방 형식으로 구성되어 있으며, 화장실도 부엌도 없다. 화장실에 가려면 마을에 있는 공동화장실 4곳 중 하나를 이용해야 한다.

2.2 갯이부리마을 주거환경개선사업계획의 특성

(1) 임대아파트 건설

마을 전체 면적 20,246m² 중 3000여m²에 4층 높이

의 임대아파트 2동을 짓게 됐다. 빈집 등 67세대가 2012년 8월에 철거되었고, 2013년 8월이면 18~38㎡ 규모의 임대아파트 98세대가 완공된다. 이 중 70세대는 기초생활수급자 등을 위한 영구임대아파트이고 나머지는 장기 국민임대아파트이다.¹⁾

(2) 주민 공동이용시설 건설

주민 공동이용시설도 새로 설치되는데, 야외주차장 2개와 썬지공원 2개, 공동작업장 4개가 건립되고, 공동화장실 개선 작업이 이뤄진다.



그림 2. 갯이부리마을 개발 현황도(2012년)

2.3 거주자의 특성 및 요구사항 분석

갯이부리마을의 인구밀도는 378.8인/ha이며, 세대당 인구는 1.9인/세대로 인천시 평균 2.60인/세대와 비교할 때 적은 편이다. 남녀별 인구(여자 100명에 대한 남자의 숫자)는 1.06명(인천은 1.02명)으로 남자가 많다. 이 지역의 거주자 특성 및 정주의식을 조사한 결과는 <표 1>과 같다.²⁾

여론조사 항목 중 주목할 것은 개발을 반대하는 의견 중 가장 높은 비율을 차지하는 이유가 분양아파트의 경우에 입주할 비용이 없어서이며, 두 번째로 반대하는 이유는 보상금 문제 때문이었다.

3. 기존 사례 분석

3.1 성북구 장수마을

서울시 성북구 삼선동 1가 300번지 일대 장수마을을 제1종 지구단위계획구역으로 결정하여, 단독주택지

1) 인천 만석동 갯이부리마을 주거개선사업 착수, 동아일보, 2012.10.4
 2) 김선직 외 1명, 도심 밀집시가지에서 마을 만들기 수법 적용에 관한 제안, 한국지역사회발전학회논문집, 제36권 제2호, 2011

로의 정주환경을 보호하고, 주민들의 참여 유도과 계획적 관리를 유도한 사업이다. 총 46,519㎡로 문화재로 지정된 건축물을 포함하고 있으며, 자연경관지구 내의 역사문화미관 지구에 속해 있다.

표 1. 갯이부리마을 거주자 여론조사 결과

여론조사항목	세부 항목	비율
현재 살고 있는 주택의 가장 불편한 점	방수나 화재에 대한 위험성 및 주택의 노후화	36%
	공중화장실 사용	33%
	단열, 방음, 채광이 좋지 않다	24%
	집의 면적이 너무 좁다	4%
	방개수가 부족하다	3%
현재 거주지의 가장 불편한 점	청결문제 등 기타	44%
	생활편의시설 부족	20%
	대중교통이 불편	11%
	교육환경이 좋지 않다	10%
	휴식공간 부족	9%
	직장이 멀다	6%
현재 지역이 개발되는 것에 대한 의견	찬성한다	73%
	반대한다	19%
	관심없다	8%
개발방식에 대한 의견	영구 임대아파트	34%
	영구 임대주택	29%
	단독 주택	26%
	분양아파트	9%
	다세대 주택	2%
가구형태에 대한 의견	단독가구	56%
	일반가구	34%
	친인척, 친구와 거주	3%
	기타	1%
기초생활수급여부	비수급가구	59%
	기초생활수급가구	41%

건축물 용도는 단독주택 62동, 공동주택 12동, 비주거 21동으로 이루어져 있으며, 단독 주택이 65.3%, 공동주택은 대부분 다세대 주택으로 12.6%의 비율을 보인다. 건축물의 허용용도 지정과 필지 규모, 층수 지정 등에 초점을 맞추어, 건폐율 30%와 높이 2층, 8m 이하의 경우 완화조건 제안, 그 외 공동 개발의 지침을 준수할 경우 완화하는 조건 등을 제안한 지구단위 계획이 설정되었다. 그 외 건축선 한계, 전면공지 및

대지안의 조경 면적 등이 제시되었고, 조경의 위치 및 방식이 권장사항으로 제안되었다. 건축물의 형태에 대해서는 지붕의 물매가 40%이상 경사지붕, 평지붕은 30%미만으로 분절하여 설치하는 것으로 지정하였으며, 신재생에너지 활용을 위한 설비 설치시에는 예외 규정을 적용하는 것으로 지침이 제안되었다. 외벽의 재료, 옹벽 재료 등 건축물 외관 지침이 설정되었고, 교통계획으로 차량출입금지 구간이 계획되었다. 이러한 지구단위계획의 내용은 일반적인 지침 내용에 따라 장수마을에 대한 제안이 결정된 것으로 나타난다. 그 외 불량주거 개선 유도를 위한 인센티브 적용이 제안되었다. 주민협정에 대한 내용은 권장사항으로 제시되었으며, 민간건축물의 조성 및 그린존 유지·관리에 대한 주민참여 프로그램의 제안과 주민조직의 운영을 권장한 것으로 나타난다.³⁾

장수마을은 2004년부터 2012년 현재까지 약 7년간 공동체 형성과정을 거쳐 왔으며, 마을공동체의 시범이 될 만한 성공사례로 자주 언급된다. 자발적 공동체 형성, 다양한 활동, 교육기관의 설립 등 주민 주도로 마을 공동체를 발전시켜왔기 때문이다. 마을주민이 공동체를 형성한 계기는 재개발 예정구역 지정이었다. 마을주민과 시민단체가 철거에 따른 마을해체를 극복하고자 ‘대안개발연구모임’을 결성하였다. 마을공동체 형성의 초기형태인 대안개발연구모임은, 이후 도시아카데미의 설립, 생활공간 가꾸기, 장수마을이야기 발행, 베틀시장, 동네목수 등 다양한 공동체 활동, 그리고 성북구의 마을공동체 지원센터 설립으로 이어졌다.

주민주도의 마을 만들기 사업을 위해 마을기업 동네목수(대표 박학룡)가 만들어졌다. 장수마을에서 무엇보다 시급한 주거환경개선을 위해 박학룡씨를 중심으로 주민들 중 목공과 미장, 건축공사 현장에서 일을 배운 사람들을 모아 집을 고치는 일을 시작했다.

마을의 빈집도 활용하여, 주민들의 쉼터 겸 마을 카페로 리모델링했다. 서울성곽과 낙산공원 마을 골목길 탐방객들에게 음료를 팔 수 있는 공간을 만들어 마을 내 부녀자들의 일자리 창출을 도모한다는 계획이다. 마을경로당 지하1층에 공방도 만들었다. 이곳은 집수리 자재 가공과 목공예작품 제작실로 사용되고 있다. 빈집을 이용해 텃밭을 만들고 마을학교를 열어 집수리 교실과 골목디자인 사업을 통해 이야기가 있는 마을을 펼쳤다.

3) 김혜정, 주민참여 마을만들기 거주 후 평가에 관한 연구, 대한건축학회논문집 제28권, 2012

3.2 서울 독산3동 마을만들기

서울 독산3동 다세대·다가구 밀집 지역은 공공시설 및 오픈 스페이스의 부족, 교육시설 밀집 등의 문제와 함께 산이 인접해 있는 구릉지에 위치한 것이 특징이다. 독산3동에서는 주민참여를 통한 생활환경개선을 목적으로 사업의 목표는 ①각 분야가 체계적으로 종합된 마을만들기 ②지역성을 살린 마을만들기 ③점진적 생활환경개선 ④지속적인 마을만들기 ⑤공동체 문화회복을 위한 인간성 회복이다. 독산3동 마을만들기의 사업 유형별 문제점은 <표 2>와 같다.⁴⁾

표 2. 서울 독산3동의 사업유형별 문제점

유형	문제점	추진과정의 한계
녹화조성 공원정비	· 사업비 규모 · 유지관리의 어려움	· 주민조직 부재기, 준비기간으로 사업과정 전반에 걸친 결정주체가 없었음. · 제안단계에서 사업비의 제한이 없었음.
쌈지공원	· 유지관리의 어려움	· 계획 및 실현단계에서 디자인 워크샵 과정이 없었음.
벽화	· 디자인 수준 · 유지관리의 어려움 · 주민조직의 업무량 · 사업의 필요성	· 계획 및 실현단계에서 주민조직의 역할이 미비. · 제안단계에서 주민의 의견 수렴과정이 제한적으로 이뤄짐. · 제안단계에서 특정 주민조직 구성원의 의견이 반영됨. · 계획 및 실현단계에서 주민조직의 역할이 미비.

3.3 루럴 스튜디오 프로그램

루럴 스튜디오는 미국 오번(Auburn)대학교 건축학과 사무엘 막비(Samuel Mockbee)교수가 그의 제자 12명과 함께 무료 집짓기 실습 프로그램을 실행한 프로젝트였다.

루럴 스튜디오는 쇠락해버린 미국 앨라배마주 헤일 카운티 지역을 중심으로 활동했으며, 살 수 없을 지경의 주거환경을 개선해 나가는 작업을 했다. 방치된 헛간, 무너져 내린 오두막집, 녹슬대로 녹슨 이동주택 등은 모두 좋은 소재였다. 철로 조각과 오래된 벽돌, 기증받은 목재, 마른 풀, 종이박스, 타이어, 자동차 번호판, 도로표지판 등 값싸고 쉽게 얻을 수 있는 재료

4) 신중진 외 1명, 마을만들기 사업에서 주민의 역할변화에 따른 지원방안 연구, 대한건축학회논문집 제26권, 2010

들을 적극 활용했다.

작은 식품전은 지역 청소년들을 위한 청소년센터로 탈바꿈됐고, 방치된 빈 건물은 어린이센터로 조성됐으며, 빈 공터엔 놀이터가 마련됐다. 저소득층을 위한 주택과 지역 학생들을 위한 야구장을 만들기도 했다.⁵⁾

<그림 3>은 루럴스튜디오가 미국 앨라바마주 헤일카운티 메이슨벤드 지역에 만든 커뮤니티센터로서 이 건축물에 활용한 방풍유리는 시카고 지역의 폐차장이 개최하는 노래대회에서 받은 상품으로 지어졌다. <그림 4>는 미국 앨라바마주 헤일카운티 소여빌 지역에 만든 엔씨교회 내부 모습이며, 1000여개의 페타이어를 활용하여 벽을 쌓았다.



그림 3. 헤일카운티 메이슨벤드 커뮤니티센터



그림 4. 소여빌 엔씨 교회의 내부

3.4 영국 HAT

영국의 주거 환경 개선을 위한 정책으로서 1981년 Priority Estate Project를 기점으로 1985년부터 Estate Action이라고 하는 본격적인 주거단지의 개선사업이 시작되었다. 90년대 접어들면서 심각한 사회·경제적 문제가 제기되고 있는 쇠퇴한 공공주거단지의 환경개선과 민영화화를 촉진하기 위해 주택법(Housing Act 1988 PartIII)을 근거로 HAT(Housing Action Trusts)를 설치하였다.

영국 노스홀(North Hull)의 경우 주거단지 개선사업으로 인한 이주민의 재정착을 위해 기존 임대형식에서 자가주택구입과 공동임대주택(co-operative) 및 지분형주택(shared ownership)등에 대한 선택을 할 수 있도록 하였으며, 사업 중 임대료는 동결하고 완료 후에도 주변 임대료와 동일하게 책정할 것을 담보하고 있다.

캐슬 베일(Castle Vale)은 저소득계층이 주택을 소유하기 전 임시로 거주할 수 있는 인큐베이터 주택과 점유혼합(Mixed-tenure)을 통한 다양한 형태의 주택을 제공하고 있다.

스톤브릿지(Stonebridge)는 신규주택 건설 → 이주

5) 인천 만석동 '아카사키촌의 새싹', 경인일보, 2011년9월2일

→ 기존주택 철거 순으로 이주대책을 고려한 점진적이고 단계적인 개발을 함으로써 사업진행으로 인한 거주자의 단기 이주에 따른 불편함과 정체성에 대한 문제를 해결하고 있으며, 점유혼합으로 다양한 계층의 거주자가 여러 형식의 거주공간에서 생활이 가능하도록 하고 있다.⁶⁾

4. 기본계획 기준 고찰

4.1 국내·외 가이드라인

국내 가이드라인으로는 고령자 편의와 관련하여 '장애물 없는 도시건축설계 매뉴얼(행복도시)'과 '노인가구 주택개조 매뉴얼'이 있으며, 계단, 경사로, 휠체어 회전 공간 확보 등 생활 편의를 위한 건축설계 항목과 보행로, Barrier-Free 등 보행자의 외부 활동 개선을 위한 항목이 있다.

표 3. 국내·외 가이드라인의 설계 기준 분석

구분	항목
장애물 없는 도시 건축설계 매뉴얼 & 노인가구 주택 개조매뉴얼	계단 · 경사로 · 휠체어 회전 공간 확보 · 보행로 · Barrier-Free
City of Westminster	· 건축선 후퇴 · 발코니 · 건물디자인 · 빌딩높이 · 지붕디자인 · 차고 · 엘리베이터(2층이상에 설치) · 조명시설(야간조명 권장, 담장, 외벽) · 보도설계 · 주차장 설계 · Furniture(벤치)
Sun City의 CC&R's	· 건축선 후퇴 · 벽과 담장의 설계 · 단지 안 차량제한 · 상업용도의 제한 · 애완동물제한 · 가건물제한 · 임대 · 정부지원금 · 토지이용규제

City of Westminster 시니어 하우징 가이드라인의 전체적 구성은 크게 단지적 차원, 건축물적 차원,景觀적 차원으로 나뉘어져 있다. 이 중 단지적 차원에서 설계적 측면의 내용이 큰 비중을 차지하고 있었으며, 담장의 높이, 벽의 재질, 주차장의 크기 등의 내용을 다루고 있다. Sun City의 CC&R's(Covenants, conditions and restrictions) 가이드라인은 주로 운영적 측면에서 표 3과 같은 내용을 규정하고 있다.⁷⁾

6) 유순선 외 1명, 지속전환개념으로 본 영국 HAT의 단지 재생 특성 연구, 대한건축학회논문집 제28권, 2012

7) 이세운 외 2명, 헬스케어 기반의 고령친화적 스마트홈을 위한 가이드라인 비교분석, 대한건축학회 춘계학술발표대회논문집 통권 제55집, 2011

4.2 공유주거

공유주거(Shared Housing)는 공간사용에 있어서 개인침실은 각 개인이 독립적으로 사용하고, 주방이나 식당, 거실 같은 공동공간은 개인이 원하는 바에 따라 공유하는 주거형태를 말한다. 공유주거 거주자가 얻을 수 있는 이익은 경제적 측면에서의 비용절감효과와 거주자간의 협력을 통해 가사노동을 분담함으로써 시간과 노력을 절감할 수 있다. 또한, 함께 거주함으로써 심리적인 안정감을 느끼고 사회적 상호작용을 형성하게 된다.

영국의 다중주택 즉, HMO(Housing of Multiple Occupation)의 기준은 두 가구 이상이 하나의 주택에 거주하는 방식으로 7개의 카테고리로 구분하고 각 카테고리에 맞는 8개의 적합기준(안정된 구조, 정비, 습도, 배수, 급수, 조명, 환기, 난방)을 제시하여 규제하고 있다. 7개의 유형 중 하나인 침실이나 거실 등 개별실이 주어지나 화장실과 부엌 등 편의시설을 나누어 쓰는 주택(독립적 생활 가능) 즉, 방 한칸을 의미하는 Bedsits의 경우 취침만을 위한 최소면적은 6.5m² 이나 1인이 거주할 수 있는 개별실 unit로는 1인당 10m², 취사가 가능한 unit는 13m²로 구분하고, 2인이 함께 동거할 경우 16m², 개별취사가 가능한 경우는 18.5m²로 구분하고 있다. 또한, 공용주방은 1인당 3m²를 제공하고 5.5m²를 넘지 않도록 규정하고 있다.

4.3 공중위생시설

표 4. 거주인수에 따른 화장실기준(HMO)

설비시설	1~4	5	6~9	10	11~14	15
combined 욕실 or 샤워실	1	-	1	-	1	-
욕실 or 샤워실	-	1	1	2	2	3
WC(세면대+변기)	-	1	1	2	2	3
TOTAL	1	2	3	4	5	6

영국 HMO는 화장실을 공동으로 사용하며 거주인수에 따라 적절한 설비시설을 요구하고 있다. 4인이 거주할 경우 최소 1개의 욕실이나 샤워실이 설치되어야 한다. combined 욕실 or 샤워실은 욕조(샤워)+세면대+변기이고, 욕실 or 샤워실은 욕조(샤워)+세면대로 변기 유무에 따라 구분한다.

각 침실에는 최소 500×400의 세면대가 설치되어야 한다. 욕조는 1700×700, 샤워는 800×800, 샤워룸은 1600×900, 욕실은 1700×1600으로 각 지역마다 차이가

있으나 규격도 정해져 있다. 또한 여러 세대가 공유하는 편의 시설은 공동 구역을 통해 출입이 가능해야 한다.

5. 팽이부리마을 주거환경 개선 방안

5.1 디자인 가이드라인 및 유지 관리 지침

(1) 마을의 정체성 유지 및 목표 설정

건축은 기술이나 심미적 부분만이 아닌 사회적 가치를 담아야 하기에 팽이부리마을의 재개발을 통해 정주여건이 개선되더라도 거주지역의 사회적 가치가 소멸된다면 주거환경개선사업은 성공적이라 말할 수 없을 것이다. 그러므로, 팽이부리마을만의 정체성을 유지할 수 있는 디자인 가이드라인 및 유지 관리 지침을 마련하여 지속가능한 주거환경개선사업이 되도록 해야 한다.

또한, 주민협의체와 사전 협의하여 설정한 디자인 가이드라인을 통해 주거환경개선사업 종료 후 재슬럼화되는 악순환을 방지할 수 있다. 재슬럼화 방지 및 거주민의 주거 쾌적성을 위해 디자인 가이드라인에 주민들의 의견을 최대한 반영하되, 주거 면적기준은 코르노 기준 등 관련단체의 권고 기준 및 선행 연구의 기준을 참고하여 산정할 필요가 있다. 거주인원별 최소주거면적 기준은 1인 가구 15.9m², 2인 가구 27.18m², 3인 가구 37.92m², 4인 가구 48.6m², 5인 가구 54.9m², 6인 가구 63.26m²이상으로 제시한다.⁸⁾

(2) 마을 경관 개선

연속경관을 위한 이웃과의 관계설정, 친환경 마을 조성을 위한 디자인 가이드라인 마련, 재슬럼화를 방지하기 위한 유지 관리 지침 마련이 선행되어야 한다.

또한, 건물의 외관 및 재료, 도로 개선 및 차량 출입금지 구간, 그린 파킹, 옹벽 및 담장가꾸기, 마을 테마색, CI, 마을 간판디자인, 거리가구 디자인 등이 제안되어야 한다. 그 외에도 그린 존 유지 및 관리에 대한 주민 제안이 필요하다.

주민 참여를 통해 계획 및 설계를 진행하는 것을 기준으로 하여 건축물 내외부의 특성과 재료, 마감 및 색상 등을 선택하고, 경관 개선 사업의 우선 순위를 설정한다.

8) 김도연 외 1명, 사회적 약자를 위한 주거규모의 최소기준 설정에 관한 연구, 한국주거학회논문집 제20권 제3호, 2009

표 5. 팽이부리마을 디자인 가이드라인 제안

구분	항목
설계적 측면	<ul style="list-style-type: none"> 거주인원별 주거 최소면적기준 <ul style="list-style-type: none"> - 1인 가구 15.9m², 2인 가구 27.18m², 3인 가구 37.92m², 4인 가구 48.6m², 5인 가구 54.9m², 6인 가구 63.26m²
	<ul style="list-style-type: none"> 건축선 후퇴 · 건축물 높이 · 지붕디자인 발코니 · 건물디자인(외관, 재료 등) 이웃간 공유하는 벽과 담장의 설계 가건물제한 · 임대 · 토지이용규제 · 구역설정 계단 · 경사로 · 보행로 · Barrier-Free 도로 개선 및 차량 출입금지 구간 보도설계 · 주차장 설계 마을 CI · 색채디자인 · 간판디자인 거리가구 디자인 조명시설(야간조명 권장, 담장, 외벽)
운영적 측면	<ul style="list-style-type: none"> 운영위원회 설치 및 관리 규정 채슬립화 방지 및 친환경 마을 유지 관리 지침 보행로 확보 · 보행지원시설 · 속도 저감시설 그린 존 유지 및 관리

5.2 공동작업형 공유주거 유형 개발

2장에서 전술한 바와 같이 팽이부리 마을 대부분의 주택이 화장실과 주방이 없는 2~3평 단칸방으로 구성되어 있다는 점과 토지와 비용이 한정되어 있다는 점, 그러나 마을 거주자의 수요는 단독가구에 대한 선호도가 높은 점을 감안하여 팽이부리 마을만의 공유주거 유형을 제안한다.

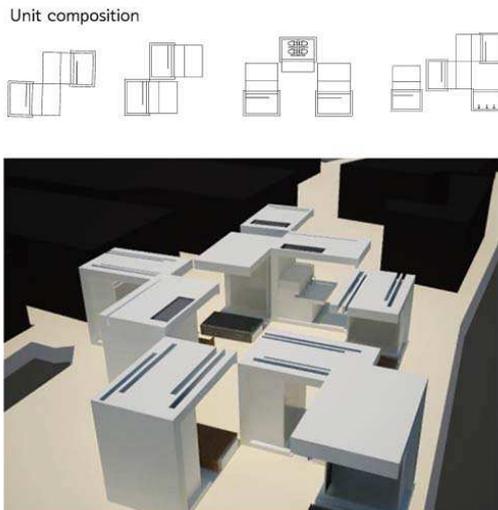


그림 5. 다용도 데크가 있는 공유주거 유형 제안

현관이 없이 도로에서 바로 방으로 진입하는 대표적인 쪽방촌인 팽이부리마을에서는 도로에서 작업을

하는 고령층을 쉽게 볼 수 있다. 그러므로, 휴식과 작업, 현관 역할 등 다용도 기능의 데크가 있는 소규모 원룸 형식의 단위주거를 제안한다. 단순한 매스의 이 단위주거 유형은 다양한 조합 방식에 의해 변화있는 공간을 창출할 수 있으며, 단위 주거군 사이에 존재하는 외부공간은 자연스러운 중정의 역할을 수행하여 커뮤니티를 향상시킬 수 있는 팽이부리 마을만의 특색있는 공유공간이다.

5.3 복합용도의 공중위생시설

현재 팽이부리마을에 있는 공중화장실은 단순히 화장실의 기능만을 충족시키고 있기 때문에 주민들은 샤워시설이 없는 주거 환경속에서 생활하고 있는 실정이다. 또한, <표 1>의 결과와 같이 현 주택의 가장 불편한 점은 공중화장실 등의 청결 문제임을 알 수 있다.

그러므로, 마을 사람들이 주로 이용하는 공중화장실에 다른 퍼블릭한 기능을 부가하여 이용가치를 높이고, 커뮤니티 시설로서의 역할을 충실하게 한다.

<그림 6>과 같이 공중 화장실외에 샤워시설과 사우나 시설, 공동 빨래방 및 건조대 등이 포함된 복합용도의 공중위생시설을 제안한다.

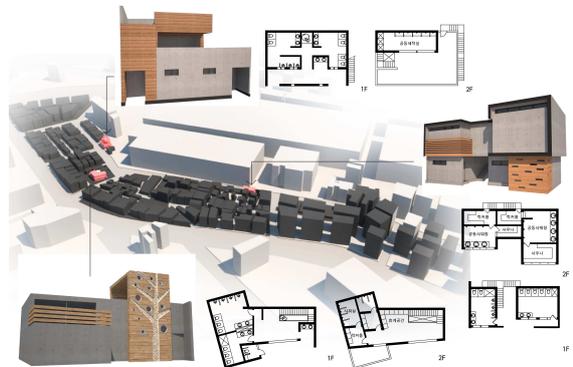


그림 6. 팽이부리마을의 공중위생시설 제안

5.4 자투리땅을 활용한 텃밭 및 쌈지 공원 조성

건축물 신축이 불가능한 자투리땅이나 비어있는 쪽방을 이용하여 소규모 쌈지 공원을 조성한다. 또한, 마을 내의 차량통행을 억제하기 위해 보행자우선 도로로 지정하여 안전한 보행환경을 유지한다.

인사동거리 내의 자투리땅을 생산적 녹지공간인 텃밭으로 조성한 '인사동 11길 프로젝트'에서는 밭벼와 목화, 도라지, 땅콩, 수수, 옥수수, 토란 등의 농작물을

도심한가운데에서 키우고 있다. 이 사례에서처럼 협소한 자투리땅을 생산적으로 활용하는 방안을 모색할 필요가 있다.⁹⁾

5.5 환경친화적 휴게공간



그림 7. 환경친화적 휴게공간

이 지역 거주자의 상당 비율을 차지하는 고령자에 대한 충분한 건축적 고려(Barrier Free Design)와 단칸방에 거주하면서도 화초를 가꾸고 있는 지역 주민들의 정서를 감안하여 환경친화적 휴게공간인 마을 북카페를 제안한다. 내·외부 경계를 에워싸지 않고 공간의 유동성을 확보하여 보행자로 하여금 자연스러운 출입을 유도한다. 협소한 마을 부지를 감안하여 경제적인 크기로 설정하고, 평상을 배치하여 한국적 정서의 디자인을 도입한다.

6. 결론

본 연구는 경제논리와 결합된 개발자 중심의 도시개발에서 벗어나 수요자 중심과 지역의 역사와 문화가 살아있는 지역밀착형 개발로써의 인천 만석동 팽이부리마을 주거환경개선 방안을 제안하기 위한 것이다.

마을의 정체성을 확립하며, 기억을 공유하는 건축공간의 재생에 초점을 두고, 마을 구성원들간의 소통이 이루어지는 다양한 커뮤니티 공간이 활성화될 수 있도록 건축적 해법을 제시하였다.

거주자의 수요에 부합하며 재슬럼화를 방지하기 위해서는 디자인 가이드라인 및 유지 관리 지침을 제정하여 순차적이며 체계적인 개발이 이루어지도록 하는 것이 최우선적으로 고려되어야 할 사항이라고 사료된다. 쪽방촌에 기거하지만 단독주거를 원하는 마을 주민들을 위해 최소주거면적 기준에 적합한 공동작업형의 공유주거 유형을 제안하였다. 1인 가구가 많은 마

을의 특성상 공유주거는 새로운 주거유형으로서의 가능성과 필요성이 큰 만큼 차후 다양한 주거유형으로 개발하기 위한 노력이 요구된다.

또한, 화장실의 기능만을 충족시키는 현 공중화장실의 용도에 샤워시설과 사우나, 공동 빨래방 및 건조대 등이 포함된 복합용도의 공중위생시설을 제안하였다. 그 외에도 거주민의 삶의 질을 향상시킬 수 있는 공간 즉, 자투리땅을 활용한 텃밭 및 썸지 공원 조성, 환경친화적 휴게공간 등을 제안하였다.

이로 인해 그동안 수차례 거론되었다가 사업성이 이유로 중단됐었던 팽이부리마을의 주거환경개선사업이 성공적으로 이루어져서 다른 빈민촌의 롤 모델이 되기를 바라며, 재슬럼화를 방지하는 구체적인 방안에 대해 지속적으로 연구되어야 할 것이다.

참고문헌

1. 김선직 외 1명, 도심 밀집시가지에서 마을 만들기 수법 적용에 관한 제안, 한국지역사회발전학회논문집, 제36권 제2호, 2011
2. 오찬옥, 그룹 홈과 공유주택 개념을 중심으로 본 Aging in Place를 위한 노인주거대안 개발을 위한 연구, 한국주거학회논문집 제19권 제3호, 2008
3. 유순선의 1명, 지속전환개념으로 본 영국 HAT의 단지 재생 특성 연구, 대한건축학회논문집 제28권, 2012
4. 김혜정, 주민참여 마을만들기 거주 후 평가에 관한 연구, 대한건축학회논문집 제28권, 2011.
5. 민현석, 서울 도심 밀집시가지의 골목길 가꾸기 방안 연구, 대한건축학회논문집 제27권, 2011
6. 신명 외 1명, 도심 주거지역의 자투리땅 발생 현황 및 활용도에 관한 연구, 대한건축학회논문집 제27권, 2011
7. 신중진 외 1명, 마을만들기 사업에서 주민의 역할변화에 따른 지원방안 연구, 대한건축학회논문집 제26권, 2010
8. 김도연 외 1명, 사회적 약자를 위한 주거규모의 최소기준 설정에 관한 연구, 한국주거학회논문집 제20권 제3호, 2009
9. 이재순 외 2명, 헬스케어 기반의 고품질친화적 스마트홈을 위한 가이드라인 비교분석, 대한건축학회 춘계학술발표대회논문집 통권 제55집, 2011

논문접수일 (2012. 10. 12)

심사완료일 (1차 : 2012. 10. 19, 2차 : 해당없음)

게재확정일 (2012. 10. 23)

9) 신명 외 1명, 도심 주거지역의 자투리땅 발생 현황 및 활용도에 관한 연구, 대한건축학회논문집 제27권 제10호, 2011